Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2016–2017

34 468 Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Wet op de huurtoeslag, de Woningwet en enkele andere wetten teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen (Veegwet wonen)

Nr. 19 VERSLAG VAN EEN WETGEVINGSOVERLEG

Vastgesteld 22 december 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft op 12 december 2016 overleg gevoerd met de heer Blok, Minister voor Wonen en Rijksdienst, over:

– **het wetsvoorstel Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Wet op de huurtoeslag, de Woningwet en enkele andere wetten teneinde daarin een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen (Veegwet wonen) (Kamerstuk 34 468).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de commissie,
Geurts

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

kst-34468-19
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

Voorzitter: Van Vliet
Griffier: Van der Leeden

Aanwezig zijn vijf leden der Kamer, te weten: Bashir, Van der Linde, Ronnes, Van Vliet en Albert de Vries,

en de heer Blok, Minister voor Wonen en Rijksdienst.

Aanvang 12.04 uur.

De **voorzitter**:
We hebben tot 14.30 uur de tijd voor dit wetgevingsoverleg. We zullen zien of we die tijd volmaken; gezien het aantal deelnemers is die kans klein. Ik heet de Minister en zijn ambtenaren welkom, evenals de mensen op de publieke tribune en de collega's. Ik zal de hamer straks doorgeven aan de heer Van der Linde om zelf een korte inbreng te kunnen leveren. In de tweede termijn kunnen er moties ingediend worden. Bij een wetgevingsoverleg kunnen moties niet worden overgenomen door de Minister, zeg ik er maar even bij.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Voorzitter. Je zult maar ambtenaar of zelfs wetgevingsjurist zijn bij de directie Woningmarkt van het Ministerie van BZK. Aanvankelijk is het een groot feest: een Minister die echt iets gaat doen en die vol gas geeft met de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting. Je hebt twee jaar gewerkt en alles klopt. Er zijn geen losse eindjes meer, moeilijke bepalingen grijpen feilloos in elkaar en je hebt alle definities en verwijzingen driemaal gecheckt. Nadat je dat allemaal voor elkaar hebt, komen die vreselijke politici. Je wetsvoorstel wordt in de Eerste Kamer door de gehaktmolen gehaald. Tweede Kamerleden zetten vervolgens in achterkamertjes een andere deal in elkaar. Ten slotte klimmen andere politieke partijen via een wirwar aan moties en amendementen alsnog aan boord. Tja, dan gaan er kleine dingetjes mis. Daarvoor hebben we een herstelwet nodig. In artikel 55, eerste lid wordt eindelijk de sobere en doelmatige bedrijfsvoering aangescherpt, artikel 53a regelt dat ten minste eenmaal per vier jaar een visitatie wordt uitgevoerd, enzovoort, enzovoort.
U begrijpt, van de VVD had dit een hamerstuk mogen zijn. Ik vind het ook een slechte vertoning dat zo'n herstelwet, die voor mensen in het veld echt belangrijk is, maandenlang blijft liggen zonder duidelijke reden. Ik beperk me tot één inhoudelijke vraag. Ik begrijp uit de nota van wijziging dat leningen tussen corporaties gemakkelijker worden gemaakt. Waren die eerder verboden of is dit alleen een verduidelijking? Lost deze maatregel het verschil in rijkdom tussen corporaties op? Met alle klaagzangen over de financiële posities van de corporaties zou dat groot nieuws zijn.
Ik heb het al gezegd: grote waardering voor de ambtenaren van Minister Blok. Ik wil dat via deze weg nog eens gezegd hebben.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Voorzitter. De gewijzigde Woningwet is in de Tweede Kamer met algemene stemmen aangenomen en is per 1 juli 2015 in werking getreden. Met de veegwet zet de Minister nog een aantal puntjes op de i. Daar hebben wij op zich geen kanttekeningen bij.
Wel zijn er zorgen over de implementatie van een aantal in de Woningwet opgenomen veranderingen. Aedes is bang dat met name de kleinere corporaties heel veel tijd kwijt zijn aan de implementatie van de Woningwet en dat dit ten koste zal gaan van de noodzaak om nu vooral prioriteit te geven aan nieuwbouw en het investeren in woningen voor de groeiende doelgroep. Uit de AO's van vorige week zult u begrepen hebben dat de Partij van de Arbeid die werkzaamheden ook erg belangrijk

vindt. Met name over scheiden en splitsen moeten nog veel praktische knopen worden doorgehakt. Ook ontstaan er problemen doordat de veegwet niet per 1 januari, maar pas per 1 juli 2017 van kracht zal worden. Ik kan alle problemen die ik van Aedes heb gehoord, hier wel gaan oplepelen, maar ik neem aan dat de Minister die allemaal kent. Ik verzoek hem om op korte termijn met Aedes om tafel te gaan zitten om waar dat nodig is, knopen door te hakken. Wij vragen hem om er bij de Autoriteit woningcorporaties op aan te dringen dat zij niet op de bottomline van de regels blijft zitten, maar ruimte biedt voor praktische oplossingen.

Een voorbeeld van een praktische oplossing noem ik wel. Voor de jaarrekening mogen de corporaties de waarde van hun vastgoed bepalen met behulp van het handboek voor marktwaardering van het ministerie. Hiermee kan het vastgoed modelmatig gewaardeerd worden, wat tijd en geld scheelt. Nu blijkt echter dat het model niet goed aansluit bij de waarde van vastgoed in krimp- en aardbevingsgebieden, studentenwoningen en extramurale zorgwoningen. Daardoor zouden nu nog heel snel zo'n 170.000 woningen individueel getaxeerd moeten worden voor de jaarrekening van 2017, een eenmalige klus met beperkte noodzaak waarvoor te weinig capaciteit is bij taxateurs. De vraag aan de Minister is of deze verplichting met een jaar kan worden opgeschoven. Is het hiervoor nodig om de wet of andere regelgeving aan te passen?

Met de oorspronkelijke formulering van de wet konden corporaties slechts werkzaamheden voor andere toegelaten instellingen of met hen verbonden ondernemingen uitvoeren als die betrekking hadden tot woningen. Met de in de tweede nota van wijziging vastgestelde verandering van artikel 45 mag dit ook voor maatschappelijk vastgoed en bedrijfsmatig vastgoed. Is hiermee naar de mening van de Minister voldoende afgedekt dat corporaties mogen investeren in de zorginfrastructuur die nodig is in kleinschalige complexe woningen waar zorg en ondersteuning geleverd wordt?

In de Woningwet hebben naast de huidige toegelaten instellingen ook wooncoöperaties van huurders en kopers een plaats gekregen. In een motie vroeg Adri Duijvestein om een actieprogramma waarin naast de initiatieven van Platform31 en de oprichting van een kenniscentrum, in samenwerking met gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties de invoering van wooncoöperaties wordt gestimuleerd. Kan de Minister vertellen hoe ver hij is met de uitvoering van de motie? In de praktijk horen we dat er nogal wat discussie is over de interpretatie van spelregels. Ik geef daar een voorbeeld van. Aan een coöperatie die wil beginnen, is de corporatie verplicht om € 5.000 ondersteuning te bieden. Er moet een coöperatieplan worden opgesteld en overleg worden gevoerd over dit plan. De Minister moet worden geïnformeerd en de eventuele verkoop of sloop moet zes maanden worden opgeschort. Maar dit proces loopt niet altijd soepel. Als de corporatie niet enthousiast is over de plannen, betaalt ze de verplichte € 5.000 en gaat ze daarna vooral aan de rem hangen. Hoe kunnen we dit proces helderder krijgen? Wanneer is bijvoorbeeld het startpunt van de periode van zes maanden? Realiseert iedereen zich dat? Hoe waarborgen we een zinnig overleg? Verder is de wettelijke eis die aan het oprichten van een wooncoöperatie wordt gesteld dat er vijf mensen deelnemen die bij elkaar in de buurt een woning huren of bezitten. Maar in de voorbereidingsfase kunnen ook mensen deelnemen die een woning in de coöperatie willen gaan huren. Ik neem aan dat die gewoon mee kunnen tellen bij de eis van vijf huishoudens. Kan de Minister dat beamen en toezeggen dat dit geen knelpunt wordt? Of moeten we daarvoor het tweede lid van artikel 18a van de wet verduidelijken?

De PvdA wil graag regelen dat huisjesmelkers kunnen worden aangepakt die meer tot veel meer huur vragen dan het woningwaarderingsstelsel toelaat en daarbij ook de verhuurderheffing ontwijken. Daarvoor hebben wij een motie gemaakt. Die zal ik in tweede termijn indienen.

De nieuwe Woningwet heeft de positie van huurders versterkt. Dat vinden wij een belangrijk winstpunt. Maar voor één categorie corporaties is de invloed van de huurders met de nieuwe wet juist afgenomen. Dat zijn de huurders van woningbouwverenigingen. De punten waar de algemene ledenvergadering van deze verenigingen nog over kan beslissen, is drastisch ingeperkt. De raad van toezicht is in de nieuwe Woningwet zo machtig gemaakt dat ze de vereniging kan overvleugelen. De PvdA vindt dat een verkeerd signaal. We hebben daarom een amendement ingediend om dat te repareren. Het amendement regelt dat voor cruciale beslissingen naast de instemming van de raad van commissarissen ook altijd de instemming van de algemene ledenvergadering is vereist.

De heer **Ronnes** (CDA):
Voorzitter. Ik wil een viertal punten inbrengen: het Robin Hood-model, dan een punt over passend toewijzen, de marktwerking, en ik sluit af met nog een punt over passend toewijzen.
Gaat de administratieve of juridische scheiding die de corporaties nu moeten doen wel goed? Het CDA is bang dat die alsnog verwordt tot een nepsplitsing. Bij de beantwoording van vragen over de Woningwet is altijd gesproken over het levensvatbaar en zelfstandig financierbaar moeten zijn van zowel de DAEB- als de niet-DAEB-tak na zowel het administratief scheiden als het juridisch splitsen van de woningcorporaties in DAEB- en niet-DAEB-bedrijven. De wet is terecht altijd uitgegaan van het voorkomen van weglek van maatschappelijk bestemd vermogen en het voorkomen van kruissubsidiëring van de DAEB- aan de niet-DAEB-tak. Maar recent heeft de Autoriteit woningcorporaties bekendgemaakt hoe corporaties precies invulling moeten geven aan scheiden en splitsen. Begrijpen wij nu goed dat de niet-DAEB-tak wettelijk verplicht is tot het betalen van dividenden aan de DAEB-tak, maar dat de Autoriteit nu stelt dat de DAEB-tak niet mag rekenen op deze dividenden? Dat is toch een beetje vreemd. Die dividenden zullen er wel zijn. Het gaat bijvoorbeeld om hogere huuropbrengsten uit geliberaliseerde huurwoningen. De afgelopen jaren hebben vele corporaties met deze hogere opbrengsten geld kunnen steken in exploitatie van sociale huurwoningen. Dit werd ook wel het Robin Hood-model genoemd. Dit model kan dus in grote lijnen nog wel blijven bestaan, maar corporaties worden nu door de Autoriteit gedwongen om te doen alsof die opbrengsten niet meer bestaan. Hierdoor zullen door veel corporaties plannen moeten worden gemaakt op basis van een papieren werkelijkheid. Deze plannen zullen dus ingrepen bevatten die eigenlijk niet nodig zijn. Dat zal dus leiden tot een extra verhoging van de huren; volgens ons is dat niet nodig. Ik krijg hierop graag een reactie van de Minister.
Dan kom ik bij een onderdeeltje van passend toewijzen dat ik al eerder heb aangekaart; mij is niet duidelijk hoe we daar nu mee moeten omgaan. We willen graag duidelijkheid over de aanpassing van de regels rondom passen toewijzen. Bij het passend toewijzen is bepaald dat aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens woningen moeten worden toegewezen met een huur tot de aftoppingsgrens. Daarmee wordt voorkomen dat zij te hoge huren betalen. Meerpersoonshuishoudens onder de 65 ontvangen voor alle huur boven de aftoppingsgrens geen huurtoeslag. Nu doet zich de situatie voor dat de Wet op de huurtoeslag uitgaat van de rekenhuur, maar voor de Woningwet wordt getoetst op de kale huur. De rekenhuur is de kale huur plus de servicekosten. Daardoor ligt de rekenhuur bij meergezinswoningen pakweg € 20 hoger dan de kale huur. Een hurend gezin zal voor dat deel echter geen huurtoeslag ontvangen en wordt dus geconfronteerd met extra lasten. In feite huurt het gezin dus weer scheef. Klopt die conclusie? En is dit de bedoeling? Als dit niet de bedoeling is, wat kunnen we daaraan doen?»
Dan het Handboek marktwaardering. We krijgen signalen dat corporaties in krimp- en aardbevingsgebieden alsook studenten- en zorghuisvesters

zeer recent te horen hebben gekregen dat ze niet op modelmatige wijze mogen waarderen. Dat gaat plotseling dus fors extra geld kosten. Is dat echt nodig? Kan deze groep van corporaties niet tegemoet worden gekomen?
Mijn laatste vraag heeft ook betrekking op passend toewijzen; daar hebben we al op meerdere momenten met de Minister discussies over gevoerd. Mijn vraag gaat over toewijzing aan iemand met een vermogen boven de toegestane grens voor huurtoeslag. Wij vinden het nog steeds wenselijk dat geïnteresseerden de mogelijkheid krijgen om op vrijwillige basis de toewijzing van een duurdere woning te accepteren. Wij overwegen een amendement in die richting. Kan dit in de Veegwet wonen worden meegenomen? Is de uitvoering van een dergelijke regeling technisch mogelijk? De vraag is dus niet of het volgens het beleid van de Minister wenselijk is, maar of het technisch mogelijk is om bij vermogen boven de toegestane grens voor huurtoeslag de toewijzing op vrijwillige basis van een duurdere huurwoning te regelen?

De heer **Bashir** (SP):
Voorzitter. Het woordje «vegen» gebruikten we binnen de parlementaire enquête op een andere wijze. Het doet mij deugd dat dat woordje overgenomen is door de Minister.
Ik heb een vijftal punten. In twee zaken wil ik de Minister ondersteunen en daarnaast heb ik drie zorg- en kritiekpunten. Ik begin met de twee complimenten. Het is goed dat duidelijk wordt gemaakt dat een commissaris van een corporatie nooit langer dan acht jaar in de raad van commissarissen kan zitten, ook als de termijn tussentijds onderbroken wordt. Het is ook in lijn met de aanbeveling van de parlementaire enquêtecommissie om huurders en woningcorporaties te beschermen. Maar hoe zit het bij fusies? Als een commissaris na een fusie weer commissaris wordt, gaat de termijn dan opnieuw lopen? Kan de Minister garanderen dat de grens van acht jaar nergens wordt overschreden?
Het is goed dat de mogelijkheid van een bestuurlijke boete wordt aangescherpt. Als een verhuurder een huis aan bewoning onttrekt en ervoor zorgt dat de schaarste toeneemt, dan moet die verhuurder kunnen worden aangepakt. Nu is het nog mogelijk voor een verhuurder om een pand snel door te verkopen en daarmee de boete te ontlopen. Dat moet in de toekomst niet meer kunnen. Het is goed dat de Minister dit goed regelt, maar beschikt de Minister met de wijziging van de wet nu wel over voldoende instrumenten om malafide verhuurders aan te pakken? Kan de Minister hier in zijn algemeenheid nader op ingaan?
Dan de drie punten waar ik mij zorgen over maak: de medezeggenschap van huurders, de taken van woningcorporaties en de topsalarissen. Het begon zo mooi eind 2014, toen voorstellen van de SP-fractie in samenwerking met andere partijen werden aangenomen. In de nieuwe Woningwet kregen huurders meer rechten en meer macht. Huurders en gemeenten konden een tegenmacht organiseren tegen woningcorporaties. Als gevolg van misstanden in het verleden ontstond bij andere partijen het besef dat de politiek zich weer moest richten op diegenen om wie het ging, namelijk de huurders. Het verbaast mij nu toch wel een beetje dat de Minister bewonerscommissies minder rechten lijkt te geven. Wanneer een corporatie een fusie aangaat, hebben huurdersorganisaties en bewonerscommissies een instemmingsrecht. Waarom wil de Minister dit instemmingsrecht voor bewonerscommissies schrappen? Op welke manier mogen zij hun mening geven over de grootte van de woningcorporaties?
Het instemmingsrecht moet juist worden uitgebreid: mensen willen meer zeggenschap, huurders willen meepraten over hun woning. Ik stel daarom voor dat, wanneer woningcorporaties huurwoningen willen verkopen, dit voorgelegd moet worden aan de huurders. Dit instemmingsrecht voor huurdersorganisaties geldt overigens niet in het geval dat een woningcor-

poratie de woning verkoopt aan een andere woningcorporatie of aan de zittende huurder. Wat vindt de Minister hiervan? Als huurders het een goed plan vinden dat hun woning wordt verkocht aan buitenlandse beleggers, zullen ze vast wel ja zeggen en dat is volgens mij wat de Minister dan ook wil. Dan zal er dus ook geen belemmering zijn wat dit voorstel betreft. Graag wil ik hierop een reactie van de Minister.
In het debat over de parlementaire enquêtecommissie die onderzoek deed naar woningcorporaties en in het debat over de nieuwe Woningwet is uitgebreid gesproken over de taken van woningcorporaties. De inkt van de wet is nog geen jaar droog en er is al een eerste wijziging gekomen. Omwille van veranderende omstandigheden is het logisch dat wetten wijzigen, maar wel moet duidelijk zijn waarom dit gebeurt. Werkzaamheden voor woningcorporaties en hun dochterondernemingen worden namelijk niet langer beperkt tot woningen. Die kunnen nu ook voor maatschappelijke doeleinden en bedrijfsmatig vastgoed worden verricht. Waarom is dit zo geregeld? Eerder liet de Minister al weten dat het aantal dochterondernemingen niet aan banden zal worden gelegd. In theorie is dus een wildgroei aan dochters mogelijk en daarmee is een wildgroei mogelijk van bv'tjes die werkzaamheden verrichten voor corporaties, die dit betalen met geld van huurders. De vraag is dan of er nog sprake is van transparantie en overzicht. Hebben huurders en de bewonersorganisaties inzage, en gemeenten en uiteindelijk de Autoriteit en de Minister? Hoe kunnen huurders, gemeenten en de autoriteit dit alles controleren? En hoe kunnen zij werkzaamheden beteugelen? Is er sprake van een glijdende schaal? Kan de Minister hierop ingaan?
Tot slot wil ik aandacht vragen voor de topsalarissen bij woningcorporaties. De topsalarissen moeten wat de SP betreft aan banden worden gelegd, maar dit kabinet heeft corporaties meer tijd gegeven om de salarissen te matigen. In de extra tijd zijn bestuurders met dikke bonussen weggegaan: vorig jaar vertrokken bij Ymere twee ontslagen topbestuurders met een bedrag van ruim 700.000. Als ik die krantenkop lees, vraag ik mij af: hoe is dat mogelijk? Hoe is het mogelijk dat een corporatie die onder verscherpt toezicht heeft gestaan en 180 banen moest schrappen, twee bestuurders zo veel geld meegeeft, geld van huurders? Bij Woonservice Meander verdienden twee bestuurders een bedrag boven de grens. De uitbetaling van deze twee bestuurders kostte, als je dat bedrag deelt door het aantal wooneenheden, € 143 per huurder per jaar. Hoe is dat mogelijk als de Minister weet dat een meerderheid van de Tweede Kamer wil dat alle salarissen van een corporatie onder de cao vallen? Volgens mij is de Minister niet vergeten dat de motie-Karabulut is aangenomen waarin staat dat alle salarissen van corporaties onder de cao moeten vallen.
Waar blijft het onderzoek van Aedes over de bereidheid van directeuren/bestuurders om hun salaris onder de cao te brengen? Dit onderzoek zou na de zomer klaar zijn, maar wij hebben dat nog niet gekregen. Wat doet het kabinet om te stimuleren dat dit gaat gebeuren en hoe gaat het ervoor zorgen dat situaties als bij Ymere zich niet meer zullen voordoen?

De heer **Van der Linde** (VVD):
De heer Bashir suggereert nu dat de Wet normering topinkomens weer versoepeld is. Kan hij aangeven op welk punt dit gebeurd is?

De heer **Bashir** (SP):
Het kabinet heeft de woningcorporaties meer tijd gegeven.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Dat is geen wijziging van de Wet normering topinkomens; dat is gewoon netjes een overgangsperiode voor mensen die al een contract hebben. Wil de heer Bashir zeggen dat hij dat niet respecteert?

De heer **Bashir** (SP):
Het is duidelijk dat die wet is aangenomen, maar wij hebben als Kamer uitgesproken dat wij willen dat ook bestuurders van woningcorporaties onder de cao vallen. Een motie daarover is door de Kamer aangenomen. Vervolgens is beloofd dat dat zou worden onderzocht. Na de zomer zou het resultaat daarvan komen. De zomer is volgens mij voorbij – straks ligt er nog sneeuw voor de deur – maar we hebben dat nog steeds niet gekregen. Ik vraag me dus af waar dat blijft. Waarom kunnen we hier geen haast mee maken?

De heer **Van der Linde** (VVD):
Als je directeuren onder de cao laat vallen, dan hebben zij dezelfde ontslagbescherming. Dat lijkt me voor een directeur nu juist ongewenst.

De heer **Bashir** (SP):
Het gaat hier om de beloningen. Die discussie hebben we uitgebreid gevoerd en daar is uiteindelijk een motie uit voortgekomen. Daar kan de heer Van der Linde het niet mee eens zijn, maar die motie is aangenomen en die moet dus wel uitgevoerd worden. Er is toen beloofd dat Aedes het voortouw zou krijgen en dat er een onderzoek zou komen enzovoorts, maar we hebben nog steeds geen resultaat gezien. Ik heb hier een krantenartikel voor me over een topman van Ymere die weggaat met ruim zeven ton. Het gaat natuurlijk om het verleden en om contracten die al liepen, maar ik kan dat gewoon niet uitleggen en volgens mij kan de heer Van der Linde dat ook niet. Het lijkt mij nu dus gewoon zaak om hier duidelijkheid over te krijgen. Ik denk dat dat ook goed is voor de bestuurder zelf en voor toekomstige bestuurders, want dan heeft iedereen gewoon zekerheid en duidelijkheid over wat hun te wachten staat.

Voorzitter: Van der Linde

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Mijnheer de voorzitter. Ik houd het kort, want we hebben hiervoor al een schriftelijke ronde gehad en we hebben natuurlijk uitgebreid stilgestaan bij de Woningwet zelf. Ik begin met een compliment en een woord van dank aan de Minister en zijn ambtenaren voor al het werk dat zij hebben verricht. Er staat nu een huis, maar dat wil natuurlijk niet zeggen dat je daar niet meer naar hoeft te kijken. Ieder huis behoeft onderhoud, niet alleen bij een woningcorporatie, maar ook bij de wetgever. In de praktijk kom je namelijk niet door de wet gedekte vraagstukken en niet ingevulde details tegen, althans dat krijg ik terug van woningcorporaties. Dat is vaak simpelweg omdat er niet over is nagedacht, omdat het in de grote hoeveelheid materie aan de aandacht is ontsnapt. Het is natuurlijk wel een soort sluitstuk van de Parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties. In die zin doet het me deugd dat ik zelf nog bij dit sluitstuk aanwezig kan als Kamerlid.
Ik heb nog een beperkt aantal vragen. Mijn eerste vraag gaat over de schaalgrootte. Op dit punt zegt de veegwet dat als een toegelaten instelling een fusie buiten haar regio wil aangaan, er beter voldaan moet zijn aan de eis dat het belang van de volkshuisvesting is gediend. Met andere woorden: je moet aannemelijk maken dat het belang van de volkshuisvesting beter is gediend met zo'n fusie dan met bijvoorbeeld een fusie binnen de eigen regio. Is dat niet typisch weer zo'n vraagstuk dat in de praktijk aanleiding gaat geven tot meer vragen? Hoe gaan we dat precies afbakenen? Hoe ga je precies aantonen dat het belang van de volkshuisvesting beter is gediend met een fusie buiten je woningmarktregio? Is het niet net te vaag omschreven of hebben we genoeg handvatten in de veegwet?
Vanuit de toegelaten instellingen bereiken mij vragen over het ontheffingsbeleid ten aanzien van de woningmarktregio's. Men zegt dat dat ook

typisch zo'n ding is dat niet is uitgekristalliseerd. In de praktijk moet met het kraken en het voegen van het huis dan maar blijken waar de grenzen letterlijk en figuurlijk liggen bij de woningmarktregio's. Er zijn soms zelfs corporaties die met een bepaalde gemeente om tafel zitten, waarbij andere corporaties uit te markt dreigen te worden gedrukt, terwijl zij hun wortels hebben in die gemeente. Een grote corporatie die actief is in meerdere woningmarktregio's heeft dan ook een aantal straten met sociale huurwoningen in zo'n gemeente. Zo'n gemeente blijkt er dan gevoelig voor te zijn; zij vindt dat die woningen niet zouden moeten gaan naar de corporatie die haar wortels volledig in die gemeente heeft. Zo'n gemeente is dan juist bereid om mee te helpen met het in stand houden van een moloch die huizen heeft in meerdere gemeentes en daarmee ook vaak in meerdere woningmarktregio's. De vraag is dus: hoe wordt het ontheffingsbeleid bij de woningmarktregio's uitgekristalliseerd? Waaraan kunnen directeuren van woningcorporaties het vertrouwen ontlenen dat ze actief kunnen blijven in meerdere woningmarktregio's?
Ik kom nu op een specifiek punt ten aanzien van maatwerk. Wat ik heb geleerd sinds ik me bezighoud met volkshuisvesting, is dat we in de regio's erg veel diversiteit hebben. Het komt allemaal op maatwerk neer. Dat geeft vaak de oplossingen voor knelpunten in de praktijk waarvoor de wet geen oplossingen biedt. Nu is er de zaak van statushouders, ook wel «vergunninghouders» genoemd, die huizen moeten krijgen. Dat levert spanningen op met mensen die al jaren op een wachtlijst staan. Volgens mij is er overigens geen voorrang meer voor statushouders. De vraag is: hoe kom je aan die huizen? De twee belangrijkste partners in deze discussie, namelijk gemeenten en woningcorporaties, hopen met constructief overleg een oplossing met elkaar te vinden. Nu is er het idee dat je bij deze nijpende problematiek, waarbij gemeenten een landelijke taakstelling hebben meegekregen voor het verplicht huisvesten van statushouders, wat lucht uit de overspanning zou kunnen halen door woningen die corporaties nu willen verkopen, tijdelijk uit het verkooptraject te halen en vervolgens beschikbaar te stellen voor verhuur aan statushouders. Alleen, dat mag niet volgens de wet. Dat staat zowel in de Woningwet zelf als in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Mijn vraag aan de Minister is: is er, met het oog op maatwerk, over te praten dat er nog eens naar wordt gekeken dat onder strikte voorwaarden en als tijdelijke oplossing woningen die anders bij de corporatie weggaan, nog even blijven staan onder verantwoordelijkheid van die corporatie, die ook eigenaar is, zodat de gemeenten een stukje lucht krijgen en daar ook statushouders naartoe kunnen? Ik hoor daarop graag de visie van de Minister.

Voorzitter: Van Vliet

De **voorzitter**:
Ik begrijp dat de Minister behoefte heeft aan een redelijke schorsing. Een halfuur?

Minister **Blok**:
Graag, want er zitten een aantal relevante vragen tussen, waarvoor echt wel wat ruggespraak nodig is. Het gaat ook om een wetswijziging. Als we tot 13.00 uur kunnen schorsen, krijgt de Kamer een goed antwoord.

De **voorzitter**:
Dat lijkt me prima. We hadden eigenlijk tot 14.30 uur overleg. Als we tot 13.00 uur schorsen, hebben we ook nog de tijd om even een boterham te eten.

De vergadering wordt van 12.30 uur tot 13.00 uur geschorst.

De **voorzitter**:
Ik geef het woord aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst voor zijn beantwoording in eerste termijn.

Minister **Blok**:
Voorzitter. Dank voor de complimenten van verschillende Kamerleden voor de ambtenaren die ook aan dit stuk van de Woningwet weer heel hard gewerkt hebben. Ik voeg daar meteen aan toe dat er overal in het land heel veel woningcorporaties en huurdersorganisaties nog steeds hard aan het werk zijn. Ik realiseer me dat het een ingewikkelde klus is. Maar zoals de oud-voorzitter van de enquêtecommissie aangaf, zijn dit de gevolgen van de enquête. Het moet dus wel gebeuren. Het is voor een groot deel een eenmalige hobbel waar we overheen moeten. Daarna hebben we het dan ook goed geregeld.
Ik deel mijn beantwoording op in drie hoofdstukken. Ten eerste ga ik in op de vragen over de financiën en de scheidingsvoorstellen. Het tweede hoofdstuk gaat over bestuur en toezicht. Het derde hoofdstuk gaat onvermijdelijk over de overige onderwerpen.

De **voorzitter**:
Geeft u aan wanneer de blokjes afgelopen zijn?

Minister **Blok**:
Ja. Ik begin met de financiën en de scheidingsvoorstellen. De heer Van der Linde vroeg naar de collegiale financiering, het verstrekken van leningen tussen woningcorporaties onderling. Dit valt onder de categorie onbedoelde gevolgen van de nieuwe Woningwet. In het verleden was het toegestaan en de bedoeling is het weer toe te staan. Zowel voor de uitlenende als de lenende corporatie kan het aantrekkelijk zijn om dat geld onderling te lenen. Die mogelijkheid introduceren we dus weer, binnen een aantal beperkingen. Het moet wel kortdurend zijn, zodat ook de uitlenende corporatie beschikking kan houden over het geld als dat nodig is.
De heer De Vries ging in op de algemene zorg of de gevolgen van de nieuwe Woningwet niet te lang onduidelijk zijn voor de corporaties. Hij vroeg of ik met Aedes om de tafel ga zitten om te spreken over de onduidelijkheden die er zijn. Dat om de tafel zitten is natuurlijk echt heel veel gebeurd de laatste tijd, en niet alleen in aanloop naar de Woningwet. Sterker nog, de vormgeving van de woningwet was mede het gevolg van afspraken die ik daarover met Aedes gemaakt heb. Ik ben ooit eens van start gegaan met een wet – die is ook in consultatie gegaan – met een harde juridische splitsing als enige optie. Dat is in mijn ogen nog steeds eenvoudiger dan een administratieve splitsing, maar omdat Aedes ook die mogelijkheid graag wilde, heb ik naast een aantal andere afspraken die mogelijkheid geboden. Ook ná aanname van de Woningwet is er een groot aantal voorlichtings- en overlegbijeenkomsten geweest voor woningcorporaties, huurders en gemeentes. Er gaan ongetwijfeld altijd dingen mis in zo'n grote procedure, maar wij hebben elkaar echt wel opgezocht naar mijn stellige overtuiging.
Dan blijft een aantal praktische zaken over, die deels ook voor het overleg van vandaag weer in brieven zijn vastgelegd. Daarover zijn ook enkele vragen gesteld. De heer De Vries vroeg of kleine corporaties die er nu pas achter komen dat ze niet onder het verlichte regime vallen, ondersteund worden. Ik knip dit even in tweeën. Ik vind het niet erg geloofwaardig als een corporatie verrast is onder het verlichte regime te vallen. De criteria daarvoor waren, mede als gevolg van een amendement van de Kamer, al sinds de aanname van de wet bekend. Dat is al meer dan een jaar. Het is natuurlijk altijd mogelijk dat een corporatie bij de toezichthouder aangeeft dat zij er echt niet aan kon voldoen. Zoals bekend, houd ik er niet van om aanwijzingen te geven aan toezichthouders, maar tot het onmogelijke is

niemand gehouden. Als de corporatie daarvoor echt heel goede redenen heeft, dan moet zij die ook duidelijk maken aan de toezichthouder. Ik vind echter niet dat op basis van de manier waarop wij de wet hebben vormgegeven, gezegd kan worden dat men dat helemaal niet had kunnen weten.

De **voorzitter**:
Toch is er op dit punt een vraag van de heer De Vries.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Misschien mag ik het nog iets verduidelijken. Ik heb begrepen dat vooral kleine corporaties en corporaties met studentenwoningen en zorgvastgoed pas recentelijk hebben ontdekt dat de lightversie geen betrouwbaar beeld oplevert van de waarde van hun woningen en dat zij daarom toch een volledige taxatie moeten laten verrichten. Dat brengt nu de grote problemen met zich. Die taxaties moeten nu opeens in een heel korte tijd plaatsvinden. Zoals ik in mijn betoog al vertelde, is het maar de vraag of er voldoende taxateurs zijn. En als die er zijn, zullen de prijzen die zij vragen echt sky-high zijn. Het deel van het vastgoed dat helemaal opnieuw moet worden gewaardeerd, is maar heel klein. Mag dat nou niet een jaar later?

Minister **Blok**:
Dit was de volgende vraag die ik wilde beantwoorden! Dat sluit dus goed op elkaar aan.
Ik ga eerst even terug naar het waarom van de marktwaardering. Ook daar zei de enquêtecommissie terecht dingen over, die nog steeds zeer waar zijn. Als je wilt kunnen beoordelen wat de waarde is van het bezit van een woningcorporatie, dan moet je de marktwaarde weten. Die waarde heeft bijvoorbeeld gevolgen voor hun investeringsvermogen, maar is nu ook zeer relevant gelet op de splitsingsvoorstellen. De marktwaarde is uiteindelijk de objectiefste waarde van het bezit. Ik heb uitgebreid naar mogelijkheden gezocht om deze logische eis behapbaar te maken. Daarom hebben wij het handboek geschreven. Het goede nieuws is dat dit handboek in 85% van de gevallen blijkt te helpen. Het slechte nieuws is dat dit in 15% van de gevallen geen oplossing biedt. Daar hebben we echt uitgebreid onderzoek naar gedaan. Dat geldt met name voor krimpgebieden, studentenwoningen en zorgvastgoed. De heer De Vries wees daar terecht op. Logischerwijs zijn accountants gehouden aan het gebruiken van verifieerbare gegevens. Zij zullen echt geen handtekening zetten als zij twijfels hebben over de opgegeven waarde. Ik vind dan ook niet dat wij op dat vlak moeten ingrijpen.
Is het nog uitvoerbaar? De taxaties zijn nodig op het moment dat de jaarrekening beschikbaar moet zijn, namelijk eind mei. Om die reden is mijn beeld dan ook niet dat hiervoor te weinig taxateurs beschikbaar zijn. Niet alles hoeft getaxeerd te worden en we hebben het in feite nog over een halfjaar. Ik zou het dan ook niet juist vinden om te zeggen dat dan maar niet hoeft te worden getaxeerd, want bij een goede beoordeling van de inzet van het maatschappelijk vermogen moet je ook echt weten hoe groot dat maatschappelijk vermogen is. Ik wil dus niet schuiven met de datum. Ook hier geldt echter dat niemand tot het onmogelijke is gehouden. Wellicht kan een corporatie de toezichthouder een goede onderbouwing geven. Daar werken ook gewoon nette mensen. Het is echter zeker niet onmogelijk om tussen nu en mei woningen te laten taxeren. Het is ook echt maatschappelijk gewenst dat dit op een goede manier plaatsvindt.
De heer De Vries vroeg of duidelijk is wat omtrent zorgvastgoed is toegestaan. Mij zijn geen onduidelijkheden bekend. In de Woningwet en de algemene maatregel van bestuur die daarbij hoort, is expliciet vermeld dat zorgwoningen sowieso zijn toegestaan. Ruimte voor dagbesteding is

ook mogelijk. Daarvan mag zelfs 10% commercieel worden verhuurd voor de kapper en de bloemenzaak. Daar hebben wij al over gesproken. Ik ken geen onduidelijkheden. Mochten daar toch voorbeelden van zijn, dan moeten we die misschien maar schriftelijk uitwisselen. Maar is dus eigenlijk veel ruimte voor zorgvastgoed.
Ik kom bij de heer Ronnes, die heel stevig zei: is het geen nepscheiding? Ik heb net de geschiedenis van de juridische en administratieve scheiding genoemd. De heer Ronnes ging specifiek in op de vraag waarom dividenden uit het commerciële deel van de woningcorporatie niet structureel meegeteld mogen worden. Ik begin toch maar weer met de enquêtecommissie, die zei: niet-DAEB is niet doen. Daarbij deed de enquêtecommissie de constatering dat in een heel aantal gevallen de onderzochte corporaties in de problemen zijn gekomen door commerciële activiteiten. Dat had ongetwijfeld ook te maken met de wens, waarop de heer Ronnes ook wijst, om een geldmotor te bouwen met commercieel vastgoed, waarna dat geld structureel kon worden overgeheveld. Dat was een ongezond uitgangspunt, want daar zijn grote missers mee begaan. In de oude structuur kwamen die missers ten laste van de sociale huisvesting, dus op menselijk niveau uiteindelijk ten laste van de huurders, die in sommige gevallen de huren omhoog zagen gaan of zagen dat er minder geld beschikbaar was voor nieuwbouw of onderhoud. De wet zegt dus: het sociale en het commerciële deel van een woningcorporatie, of dat nou wel of niet juridisch is gesplitst, moeten beide zelfstandig levensvatbaar zijn. Als het dan misgaat, is dat jammer voor het commerciële deel en voor de bankiers die geld hebben geleend, maar het gaat failliet; er zit geen garantie op. Zodra je toe zou staan dat de inkomsten uit het commerciële deel het sociale deel structureel overeind moeten houden, verlies je die mogelijkheid. Dan zou je het sociale deel meetrekken en dat willen we nou juist voorkomen voor de toekomst. Om die reden hebben we gezegd: incasseer de dividenden uit het commerciële deel vooral zolang dat kan, maar dat mag geen noodzaak zijn voor de levensvatbaarheid van het sociale deel. Dan verval je immers in de fouten die vóór de enquête mogelijk waren. Vandaar dat we dat zo hebben vastgelegd.

De heer **Ronnes** (CDA):
Die uitleg begrijp ik, maar in de praktijk komt een aantal corporaties daardoor in de problemen omdat ze vanuit de historie de extra opbrengsten van het geliberaliseerde deel van hun voorraad gebruikten om kosten in de sociale sector te dekken. Dat moet geen doel op zich zijn, maar de aard van een aantal corporaties maakt dit de enige manier om in de sociale voorziening te voorzien. Pak bijvoorbeeld een corporatie die zich richt op 50-pluswoningen en specifiek investeert in zorgvoorzieningen. De investering om een woning gereed te maken voor een zorgbehoevend iemand, is fors hoger dan in een andere woning. Een deel van die exploitatie werd afgedekt door de winsten die gemaakt werden met niet-DAEB. Die corporaties komen nu in de problemen. Hoe kijkt de Minister daartegen aan? Het is toch niet zo dat wij een theoretisch probleem willen veroorzaken terwijl het in de praktijk een oplossing zou kunnen zijn om daar een uitzondering voor te maken?

Minister **Blok**:
De heer Ronnes schetst dat er corporaties zijn die op basis van dat bedrijfsmodel werkten. Dat zal niemand ontkennen. Sterker nog, dat bedrijfsmodel – dat ook weleens goed ging – was naar zijn aard ongezond. Corporaties gingen op zoek naar inkomsten buiten de sociale huursector, waarbij ze te grote risico's hebben genomen. Ik ben het dus onmiddellijk met hem eens dat die corporaties nog bestaan, maar dat was ook bekend toen de enquêtecommissie haar werk deed – sterker nog, de enquête gaat daar voor een groot deel over – en toen we deze wet schreven. We kunnen

dus niet verbaasd zeggen dat het niet om theoretische maar om praktische gevallen gaat.
Het maken van een uitzondering betekent dat je een belangrijke aanbeveling van de enquêtecommissie ongedaan maakt. Dan is het immers weer toegestaan. Ik vind dat politiek onwenselijk. Een veegwet is ook niet bedoeld om een hele wetswijziging weer ongedaan te maken, maar dit was nu juist een van de hoofdbevindingen van de enquêtecommissie: niet-DAEB is niet doen, ook niet als verdienmodel. Daar is in aanvulling op de enquête in achterstandsgebieden nog een uitzondering op gemaakt, maar niet als verdienmodel. Ik bestrijd ten zeerste dat het niet zou kunnen zonder dat verdienmodel.
Bij de vele rapporten die de Kamer van mij heeft ontvangen, zitten ook doorrekeningen. Ik meen dat de doorrekening of corporaties na de splitsing twee levensvatbare poten hebben, van ORTEC is. Het antwoord op die vraag is «ja». Ik heb al in verschillende toonaarden aangegeven dat de corporaties als sector zeker niet arm zijn. Als dat in individuele gevallen wel zo is, kunnen we waar nodig de helpende hand bieden. Maar gelukkig is dat niet het overwegende beeld. Kortom, dit is echt een essentieel onderdeel van de bestaande Woningwet.
Hiermee heb ik het onderdeel financiën en splitsing beëindigd en ga ik over naar het onderdeel bestuur en toezicht. Ik zie de heer Bashir ongerust kijken, maar zijn inbreng komt nog uitgebreid aan de orde. Ik begin met het betoog van de heer De Vries. Hij heeft een amendement ingediend waarmee wordt beoogd om de ledenvergadering bij de woningcorporaties die een verenigingsvorm hebben, de hoogste bevoegdheid te geven, en niet de raad van commissarissen, omdat er op dit moment een enkele keer bij corporaties in verenigingsvorm verschillen van mening zijn.
Een onderdeel van de Woningwet is het verbeteren van het toezicht en het bestuur van woningcorporaties. Dat heeft onder meer betrekking op de «fit and proper»-toets van bestuurders en toezichthouders. In het amendement zoals de heer De Vries dat nu heeft ingediend, wordt de algemene ledenvergadering, die niet onder een «fit and proper»-toets valt, in een machtiger positie geplaatst dan de raad van commissarissen. Daarmee wordt de «fit and proper»-toets dus uitgehold. Om die reden ontraad ik het amendement.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Ik kan me dat voorstellen als dat zo zou zijn, maar ik bedoel ermee dat de algemene ledenvergadering instemming moet betuigen met besluiten van de raad van commissarissen. Dat betekent niet dat de algemene ledenvergadering de raad van commissarissen kan overrulen, maar dat er instemming nodig is van de algemene ledenvergadering. Als dat niet goed in dit amendement is verwoord, moet ik nog een aanpassing plegen.

Minister **Blok**:
Ik vraag me af of je daarmee het probleem oplost. Ik geef even een voorbeeld van een onderwerp waarover een conflict zou kunnen ontstaan. De raad van commissarissen geeft goedkeuring aan een voorstel om de huren te verhogen, omdat dat nodig is vanwege de financiële positie of in verband met onderhoudsvoornemens. De raad van commissarissen heeft daar dus goede redenen voor. Het zou zomaar kunnen dat de algemene ledenvergadering dan zegt: liever niet. Dan is toch echt de insteek dat uiteindelijk een raad van commissarissen wel goedkeuring moet kunnen geven aan zo'n voorstel, omdat dat kennelijk nodig is voor de continuïteit van de woningcorporatie. Dat zou je dan laten doorkruisen door een niet «fit and proper»-getoetst orgaan. Het wordt natuurlijk altijd scherp bij impopulaire beslissingen. Dat realiseer ik me.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):

Ik bedoel niet dat de algemene ledenvergadering de raad van commissarissen kan overrulen. Dan zou ik het me kunnen voorstellen. Maar als er een patstelling is, kan een huurverhoging op dat moment niet doorgaan. Er moet dan een ander voorstel komen dat wel instemming krijgt. Zo was het vroeger ook bij de woningbouwverenigingen. Ik vind het een achteruitgang dat we met de nieuwe Woningwet, waarmee we huurders meer invloed geven, juist op dit punt die invloed verminderen.

De **voorzitter**:
De Minister ten slotte op dit punt.

Minister **Blok**:
Ik kan dit niet garanderen, net zomin als ik de heer Ronnes kan garanderen dat we teruggaan naar de oude situatie. Op een aantal terreinen zeggen we heel bewust dat we niet terug willen naar de oude situatie. Een vereniging heeft een enorme charme. Ik houd ook van de grote betrokkenheid die leden dan hebben. Het is veel directer en minder anoniem dan de stichtingsvorm, maar brengt meteen ook een kwetsbaarheid met zich mee. Die kan te maken hebben met de vraag aan wie je verkoopt onder welke voorwaarden of met de vraag hoe je het toewijzingsbeleid vormgeeft. Het kan ook een gesloten geheel worden, dat op die manier geen echte bijdrage meer levert aan de volkshuisvesting. Ik wil de waarborgen, die wij niet voor niets hebben aangebracht in het corporatiestelsel, ook laten gelden voor corporaties in de vorm van een vereniging. Zo begrijp ik de heer De Vries ook. Het amendement zoals het nu voorligt voldoet niet aan dat uitgangspunt. Als er een andere tekst komt, zal ik daar schriftelijk op reageren. In deze vorm moet ik het ontraden.

De **voorzitter**:
We noteren alvast dat het amendement-De Vries is ontraden door de Minister. Ik zie dat de heer De Vries zich nog beraadt op zijn amendement. De Minister vervolgt zijn betoog.

Minister **Blok**:
Voorzitter. De heer Bashir vroeg naar de positie van bewoners op een aantal terreinen. Zijn eerste vraag betrof de positie van de bewonerscommissie. Hij vroeg zich of die nu minder rechten krijgt. Deze veegwet kent niet minder rechten toe. De situatie onder de Woningwet is als volgt. Als er een huurderskoepel is, dus een orgaan dat over meerdere complexen of wijken gaat, dan is die huurdersvereniging aanspreekpunt in de zin van de wet. Dat is ook logisch, want zo'n huurdersorganisatie heeft juridische rechten die je niet over meerdere organisaties kunt spreiden. Op een bepaald moment moet je kunnen zeggen: deze organisatie heeft advies uitgebracht en daarmee is aan de wet voldaan. Heel bewust is dus gezegd dat als er een overkoepelende huurdersvereniging is, ook al zijn er daarnaast bewonerscommissies, die huurdersvereniging het aanspreekpunt is in de zin van de wet. Als er geen huurdersvereniging is, wordt er wel overleg gevoerd met bewonerscommissies. Dat volgt ook uit de wet. Ik kan bewonerscommissies echter geen voorrangspositie of een positie naast de overkoepelende huurderscommissie geven. Dan loopt het in de praktijk gewoon mis.
De heer Bashir vroeg of huurders een instemmingsrecht hebben of kunnen krijgen bij verkoop. In de Woningwet is geregeld dat er prestatieafspraken worden gemaakt. Er staat niet heel hard dat die gemaakt moeten worden, maar wel dat het logisch is als ze worden gemaakt en dat de huurders daarin een sterke positie hebben. Het verkoopbeleid is een logisch onderdeel van prestatieafspraken. Langs die route hebben huurders dus grote invloed op de verkoopafspraken. Het lijkt mij volstrekt onlogisch om daarbovenop nog een apart instemmingsrecht regelen. Dan

ga je het twee keer dichtregelen terwijl daarvoor geen reden is en het daarnaast de bedrijfsvoering van een woningcorporatie wel heel moeilijk maakt.
De heer Bashir vroeg ook naar de maximale zittingstermijn van commissarissen. Zijn vraag was of je via een fusie het maximum van acht jaar kunt ontwijken. Dat is niet zo. De zittingsjaren voor de fusie tellen gewoon mee in de acht jaar.
De heer Bashir ging in op het punt van het maatschappelijk vastgoed. Hij vroeg of er wel voldoende transparantie is. Sowieso is onder de nieuwe Woningwet veel minder maatschappelijk vastgoed mogelijk dan onder de oude, maar het vastgoed dat onder de oude regels tot stand is gekomen, kan in bezit blijven. Nu er splitsingsvoorstellen worden gemaakt waarbij maatschappelijk vastgoed waarschijnlijk deels in de niet-DAEB-tak terecht zal komen omdat de voorschriften strenger zijn geworden, kunnen huurders met hun zienswijze op de splitsingsvoorstellen ook invloed uitoefenen op het deel dat overgaat naar niet-DAEB. Huurdersverenigingen hebben sowieso invloed op het deel dat in de DAEB blijft. Bij beide routes is de invloed van de huurders dus gewaarborgd.
De heer Bashir ging ook in op de beloningen. Waarom zijn in de afgelopen jaren een aantal vertrekbonussen mogelijk geweest? Die bonussen zijn altijd beoordeeld onder het dan geldende recht. Een van de kernen van de rechtsstaat is dat je altijd beoordeeld wordt op grond van wetgeving die je op dat moment kon kennen. Een ander onderdeel van de rechtsstaat is dat er een overgangstermijn is als een wet ingrijpende gevolgen heeft. Beide onderdelen zijn ook toegepast bij de Wet normering topinkomens. Hoge afkoopsommen vallen over het algemeen onder het ontslagrecht dat op dat moment van kracht was. Voor de hoogte van salarissen is een afbouwschema ingevoerd vanuit de rechtszekerheidsgedachte dat je niet zomaar van de ene op de andere dag salarissen kunt verlagen.
De heer Bashir vroeg hoe is omgegaan met de motie waarin is gevraagd om de beloningen van bestuurders ook onder de cao woningcorporaties te brengen. Daar heb ik de Kamer schriftelijk over bericht. Ik ben geen partij bij die cao, maar ik heb wel de wens van de Kamer die uit de motie blijkt, overgebracht aan Aedes. Aedes onderzoekt wat dat betekent en verwacht dat onderzoek nog dit jaar af te ronden. Ik zal de Kamer in het voorjaar over de uitkomsten daarvan informeren. Die kan ik nog niet voorspellen.

De **voorzitter**:
Kunt u iets specifieker zijn? Wordt met «in het voorjaar» vóór eind maart bedoeld?

Minister **Blok**:
Ja, dat halen we makkelijk.

De **voorzitter**:
Oké.

Minister **Blok**:
Daarmee ben ik aan het einde gekomen van het hoofdstukje «bestuur en toezicht». Ik kom bij het hoofdstuk «overige vragen».
De heer De Vries stelde een vraag over de woningcoöperatie. Wie telt er mee in de vijf huishoudens die het verzoek moeten indienen? Die vijf zijn huurders of toekomstige eigenaren van bij elkaar in de buurt gelegen woningen. Als een woning leegstaat waarvan de huurder bekend is, dan telt die ook mee.
De heer De Vries vroeg ook of de woningcorporatie de plannen van de coöperatie kan traineren. In de wet staat dat er zes maanden na het melden van het voornemen om een woningcoöperatie op te richten geen sloop- of verkoopactiviteiten mogen plaatsvinden. Er moet ook € 5.000

voor het uitwerken van een coöperatieplan beschikbaar zijn. Als initiatiefnemers het gevoel hebben dat daar niet aan wordt voldaan, kunnen zij een beroep doen op de Autoriteit woningcorporaties. Zij gaat dan na of de procedure goed gevolgd is. De Autoriteit kan niet garanderen dat partijen het met elkaar eens worden. De heer De Vries vroeg of er getraineerd kan worden. Mochten daar zorgen over zijn, dan kan er een klacht bij de Autoriteit worden ingediend.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Het voorbeeld waarop ik mijn vraag baseer gaat nu juist over de onduidelijkheid over de vraag waar de Autoriteit woningcorporaties dan aan moet toetsen. Er is een hele discussie gaande rond een corporatie in Friesland die in oprichting is over de vraag wanneer de termijn is begonnen te lopen. Een corporatie kan daar toch een klein beetje invloed op uitoefenen. De Autoriteit interpreteert dat op een enge manier en de bewoners interpreteren dat op een andere manier. Dan is er eigenlijk geen sprake van objectiviteit. Wat ik vraag, is om daar duidelijkere richtlijnen voor op te stellen, zodat voor iedereen inzichtelijk is wanneer de termijn begint en wanneer deze eindigt.

Minister **Blok**:
De casus waar de heer De Vries op doelt, ken ik niet. Ik ga mij daarin verdiepen en kom dan graag schriftelijk terug op de vraag of verduidelijking nodig is. De heer De Vries houdt dat nog even van mij tegoed. Ik constateer dat de casus bij mijn mensen bekend is.
De heer De Vries is ingegaan op de situatie dat verhuurders een huurprijs boven de sociale huurgrens kunnen vragen, terwijl op basis van het woningwaarderingsstelsel een huur onder de sociale huurgrens gevraagd zou kunnen worden. Daarmee kan bewust de verhuurderheffing worden ontweken. Er is een heel sterke positie voor de huurder gecreëerd, want in de situatie die de heer De Vries beschrijft, kan de huurder naar de Huurcommissie stappen. Als hij dat binnen de eerste zes maanden doet, krijgt hij de huur toegewezen die past bij het aantal punten dat die woning heeft. Dat lijkt mij een «offer you cannot refuse». Daarmee is niet een soort verbod ontstaan om zo'n huur te vragen, maar wel een heel laagdrempelige route om een passende huur te kunnen bereiken, voor de resterende duur van het wonen, maar ook met terugwerkende kracht, als je het maar binnen die zes maanden doet. Ik denk dus dat het goed wettelijk gewaarborgd is. De heer De Vries weet dat ik een wetsvoorstel naar de Kamer wil sturen over de Huurcommissie, en dus ook over de mogelijkheden die de huurder heeft in dit soort gevallen. Bij de behandeling van dat wetsvoorstel kunnen wij hier uitgebreid over spreken. Het is in ieder geval mijn bedoeling dat de huurder laagdrempelig zijn recht kan blijven halen.
De heer Ronnes had twee vragen over het passend toewijzen. De heer Ronnes bevraagt mij daar regelmatig over, zoals hij zelf ook aangaf. De eerste vraag ging over het baseren van passend toewijzen op de kale huur of de huur inclusief servicekosten. Die vraag is eerder aan de orde gesteld, ik dacht ook door de heer Ronnes. Ik ben op dit moment met Aedes, de Woonbond en de VNG aan het bezien hoe groot dit probleem is en of het kan worden opgelost. Er zit ook altijd de vraag aan vast of het uitvoerbaar blijft. Daar zal ik het komende voorjaar op terugkomen. Het onderwerp staat bij mij op het netvlies en ik zal de Kamer daarin blijven meenemen.
De tweede vraag van de heer Ronnes raakt aan een discussie die we al een tijd voeren. Het gaat daarbij om de groep mensen met vermogen, vaak wat oudere mensen die hun woning hebben verkocht, die een laag inkomen hebben. Op grond van passend toewijzen zouden die een betaalbare woning toegewezen moeten krijgen, maar die mensen zeggen dan: ik kan uit mijn vermogen een tijd de huur betalen. De heer Ronnes vraagt of het technisch mogelijk is om deze mensen buiten het systeem

van passend toewijzen te laten vallen. Technisch zijn hiervoor oplossingen te bedenken, maar die zijn wel bewerkelijk. Je moet dan in kaart brengen hoe groot het vermogen is en hoelang daar de extra huur uit kan worden betaald, zonder dat er een beroep wordt gedaan op de huurtoeslag. Je moet dan verder ook veiligstellen dat dat vermogen daarvoor beschikbaar blijft. Het zal dan dus op de een of andere manier moeten worden geblokkeerd. Dat is een gedoe.
Daarbij komt naast dit technische antwoord de meer maatschappelijke vraag of je sociale huurwoningen, woningen die met ondersteuning van de gemeenschap betaalbaar worden gehouden, ook ter beschikking moet stellen aan mensen die vermogen hebben en dus niet per se aangewezen zijn op sociale huurwoningen. De heer Ronnes en ik worden het daar, geloof ik, niet helemaal over eens. Ik vind dat niet logisch. Ik heb veel waardering voor mensen die vermogen op weten te bouwen, maar we kunnen sociale voorzieningen alleen beschikbaar houden als die alleen gebruikt worden door de mensen die daar ook echt op zijn aangewezen. Om die reden vind ik het maatschappelijk onwenselijk, maar dat is het antwoord op een andere vraag dan de technische vraag.

De heer **Ronnes** (CDA):
Als ik de Minister goed beluister, zit het praktische probleem dus met name in de vraag hoe we kunnen waarborgen dat mensen er niet op aansturen om heel snel weer terug te vallen op de huurtoeslag. Stel dat je dat ondervangt met de regel dat iemand die op basis van zijn vermogen een duurdere woning accepteert, af moet zien van huurtoeslag in de toekomst, is dat dan een denkbare oplossing?

Minister **Blok**:
Nee, je zult dat vermogen dan echt moeten blokkeren. We controleren gelukkig niet of mensen hun geld aan hun kinderen, een vakantie of wat dan ook uitgeven. Maar als dat geld op is, kunnen mensen eigenlijk automatisch huurtoeslag claimen. Ik vind dat echt zeer ongewenst. Ik vind het al ongewenst dat mensen met voldoende geld om een eigen huis te betalen, toch een beroep doen op de sociale huur, maar wat ik echt wil voorkomen, is dat mensen hun geld opmaken en vervolgens een beroep doen op de huurtoeslag. Je zult het vermogen dan echt moeten blokkeren. Dat kan, maar het is wel een gedoe.
De heer Bashir vroeg of de Huisvestingswet voldoende handvatten biedt voor de aanpak van huisjesmelkers. De heer Bashir realiseert zich natuurlijk ook dat dat een andere wet is dan die nu voorligt. De Huisvestingswet hebben we inmiddels drie jaar geleden nogal aangescherpt. Daardoor zijn bestuurlijke boetes mogelijk geworden en zelfs beheerovernames als een eigenaar zich niet als een goed huisvader gedraagt. Het enige wat deze veegwet daaraan toevoegt, is het onmogelijk maken van een ontwijkingsconstructie wanneer de rechtspersoon van de originele huurder niet meer bestaat. In dat geval kan nu ook de opvolger met deze instrumenten worden aangegrepen. Het houdt dus een versterking in van de instrumenten die we al hadden.
Ik kom tot slot bij de vragen van de heer Van Vliet. Hij vroeg of er wettelijke beperkingen zijn voor corporaties die van plan waren om woningen te verkopen, maar de verkoop vanwege de komst van statushouders definitief of tijdelijk vooruit willen schuiven. Daar zijn geen wettelijke beperkingen voor. Een corporatie gaat zelf over haar verkoopbeleid en mag hier dus mee schuiven.
De heer Van Vliet vroeg ook hoe zal worden omgegaan met ontheffingsaanvragen van woningcorporaties die in meerdere regio's willen werken. De criteria daarvoor zijn openbaar gemaakt. Kort samengevat is hierbij cruciaal of uit de woonvisie een nieuwbouwopgave blijkt die door corporaties binnen de regio niet kan worden opgevangen. In zo'n geval kan tot ontheffing worden overgegaan. Overigens ben ik niet bepaald

overstelpt met ontheffingsaanvragen, maar mij hebben een paar aanvragen bereikt waarnaar wij nu aan het kijken zijn, langs deze openbare lijnen.
In datzelfde kader vroeg de heer Van Vliet naar de mogelijkheden voor fusies tussen woningcorporaties die grensoverschrijdend zijn. Dit was typisch zo'n los eindje. Deze wet voegt toe dat woonregio-overschrijdende fusies over het algemeen niet worden toegestaan, omdat het niet logisch is om eerst met elkaar af te spreken dat de democratische inbedding van een woningcorporatie beter wordt door een kernregio te kiezen, maar dit daarna weer ongedaan te maken met een fusie. Tegelijkertijd kunnen zich situaties voordoen waarin zo'n grensoverschrijdende fusie per saldo toch beter is dan de bestaande situatie. Dat zou bijvoorbeeld te maken kunnen hebben met de financiële positie van woningcorporaties. Daarom zit er een ontheffingsmogelijkheid in, zodat dit wettelijk niet helemaal is dichtgeschroeid. Dat kan natuurlijk helpen als woningcorporaties ofwel helemaal in de financiële problemen zitten, ofwel onvoldoende investeringsvermogen hebben.
Daarmee heb ik ook het laatste hoofdstukje afgerond en hoop ik alle vragen in eerste termijn beantwoord te hebben.

De **voorzitter**:
Dank u. Ik neem aan dat er behoefte is aan een tweede termijn. Daarin kunnen ook moties worden ingediend. Wij houden dezelfde volgorde aan. Ik zal de heer Van der Linde straks weer vragen om de voorzittershamer te hanteren, zodat ikzelf ook een motie kan indienen.

De heer **Van der Linde** (VVD):
Voorzitter. Ik zie af van een bijdrage in tweede termijn. De heer De Vries heeft een motie die hij mede namens mij zal indienen.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Voorzitter. Ik wil even terugkomen op de kleine corporaties, waarvoor ik in eerste termijn aandacht heb gevraagd. Ver voordat de Woningwet van toepassing werd, hebben ze soms besluiten genomen, bijvoorbeeld door niet-DAEB-investeringen te doen of door verkoop onder voorwaarden toe te passen. Daardoor worden ze nu gedwongen tot een heel ingewikkelde splitsing. De vraag is of er in zulke gevallen niet met goed overleg tot praktische oplossingen gekomen kan worden. Daar doelde ik op.
Ik heb begrepen dat de corporaties tot 1 mei de tijd hebben voor de taxatie. Ze krijgen de mogelijkheid voor een escape als zij de noodzaak echt goed kunnen motiveren. Op het amendement dat ik heb ingediend, zal ik mij beraden. Wellicht komt er een aangepaste tekst.
Aangezien sommige verhuurders zich niet helemaal aan het woningwaarderingsstelsel houden, heb ik de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat het rekenen van hogere huren ten opzichte van het woningwaarderingsstelsel met het oogmerk regulering te ontwijken leidt tot een ongewenste afname van het aanbod gereguleerde huurwoningen, tot een groter ontoegankelijk aanbod van studentenwoningen en tot een ontwijking van de verhuurderheffing;

overwegende dat de negatieve maatschappelijke gevolgen van het rekenen van een te hoge huur rechtvaardigen om dit gedrag te ontmoedigen;

overwegende dat financiële prikkels, zoals bestuurlijke boetes, hieraan kunnen bijdragen en tevens ertoe kunnen leiden dat de leges die bonafide verhuurders moeten betalen voor de Huurcommissie, kunnen worden verlaagd;

constaterende dat de regering een wet in voorbereiding heeft over de financiering van de Huurcommissie;

verzoekt de regering om het wetsvoorstel te voorzien van een concreet voorstel dat bijdraagt aan het tegengaan van de hiervoor genoemde ongewenste gevolgen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door de leden Albert de Vries en Van der Linde. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.
Zij krijgt nr. 12 (34 468).

De heer **Ronnes** (CDA):
Voorzitter. Ik ga nog in op DAEB, niet-DAEB en de Robin Hoodconstructie. De enquêtecommissie heeft aanbevolen om die twee sectoren onafhankelijk van elkaar te laten opereren. Ik begrijp dat dat noodzakelijk is om risico's uit te sluiten, met name in de sociale sector. Met de splitsing wordt daaraan al een heel eind tegemoetgekomen, doordat geld dat in de sociale sector thuishoort niet naar de commerciële tak weglekt. De strakke splitsing die nu wordt voorgestaan, namelijk dat dividenden niet mogen meetellen als structurele investeringscapaciteit, kan echter invloed hebben op de voorziene investeringsprogramma's van individuele corporaties. Daarom wil ik via een motie een signaal afgeven en verzoek ik de regering om aan de Autoriteit woningcorporaties te vragen of zij dit nog eens goed kan bekijken en dat besluit wil heroverwegen.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat de niet-DAEB-tak van een corporatie verplicht is tot het betalen van dividenden aan de DAEB-tak, maar dat de Autoriteit woningcorporaties stelt dat de DAEB-tak niet mag rekenen op deze dividenden;

verzoekt de regering, de Autoriteit woningcorporaties te verzoeken om haar besluit dat bijdragen van de niet-DAEB-tak van een corporatie aan de DAEB-tak van een corporatie niet meegenomen mogen worden, te heroverwegen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Ronnes. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.
Zij krijgt nr. 13 (34 468).

De heer **Ronnes** (CDA):
Ik wacht nog op een reactie van de Minister over het verschil tussen het baseren van het passend toewijzen op de rekenhuur en de kale huur.
Ik heb wederom goed geluisterd naar de Minister. Hij heeft aangegeven dat technisch het passend toewijzen voor mensen met vermogen niet als onmogelijk moet worden beschouwd. Ik zal nog heel scherp bekijken wat wij via amendering kunnen doen.

De heer **Bashir** (SP):
Voorzitter. Ik dank de Minister voor de beantwoording van de vragen. Het is goed dat een aantal gaten in de wetgeving wordt gedicht en dat zaken worden gecorrigeerd.
De Kamer heeft een duidelijke motie aangenomen, waar Aedes nu werk van maakt. Als zo'n motie over salarissen en cao's wordt aangenomen, dan is dat een duidelijk signaal. Aedes is nu al laat. Men had aangegeven na de zomer met iets te komen, maar volgende week is het al winter. Wij zullen scherp opletten. Uiteraard zullen nadere maatregelen volgen, als hier niet snel genoeg werk van wordt gemaakt.
Ik kom bij het punt van al die bv'tjes. Ik heb gevraagd of het ministerie, de toezichthouders, de huurders en de gemeenten zicht kunnen houden op wat er aan bv'tjes wordt opgericht. Er zijn in theorie mogelijkheden om een wildgroei aan bv'tjes te laten ontstaan. Er zijn altijd redenen te bedenken waarom het handig en verstandig is om voor een bepaalde activiteit weer iets op te richten, maar er moet toezicht kunnen worden uitgeoefend. Het wordt alleen maar ingewikkelder, als het er te veel worden. Als mijn zorgen onterecht zijn, dan hoor ik dat graag.
Tot slot kom ik bij de zeggenschap. Ik volg de Minister op het punt van de bewonerscommissies. Ook voor bewonersorganisaties geldt natuurlijk dat je het overzicht niet moet kwijtraken, maar iedereen moet wel goed gehoord worden. Ik leg mij dus neer bij de beantwoording van de Minister.
Ik vind wel dat bij de verkoop van woningen huurders wel degelijk instemmingsrecht moeten hebben. Huurders worden nu eigenlijk samen met de woning verkocht. Als dat aan andere woningcorporaties is, maakt het niet zo veel uit, want dan wordt er verkocht binnen het stelsel. Maar als het gaat om particuliere verhuurders of buitenlandse beleggers, kan het op termijn natuurlijk veel betekenen voor je positie als huurder, omdat bijvoorbeeld de huur veel meer kan stijgen dan bij je eigen woningcorporatie. Als die problemen zich niet voordoen en je kunt de huurders overtuigen, zie ik er ook geen problemen in om de huurders om instemming te vragen, op welke manier dan ook. Als je de huurders overtuigt, zullen ze ook instemmen. Vandaar de volgende motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat de nieuwe Woningwet de positie van huurders heeft versterkt op verschillende punten;

overwegende dat huurders geen instemmingsrecht hebben als het gaat om verkoop van sociale huurwoningen aan anderen dan de zittende huurders of andere corporaties, zoals beleggers;

verzoekt de regering om huurders meer zeggenschap te geven bij verkoop van sociale huurwoningen aan anderen dan de zittende huurders of andere corporaties,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Bashir. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.
Zij krijgt nr. 14 (34 468).

De heer **Bashir** (SP):
De motie is bewust zo geformuleerd als ze geformuleerd is. Het geeft de Minister veel ruimte om het instemmingsrecht goed in te vullen. Ik hoop dan ook op steun van de Minister.

Voorzitter: Van der Linde

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Voorzitter. Ik denk dat er enige spraakverwarring was tussen mij en de Minister over tijdelijke huurcontracten waar woningen dringend beschikbaar moeten zijn voor statushouders. Om dat scherp te stellen, dien ik de volgende motie in.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat gemeenten en woningcorporaties elkaars belangrijkste partners zijn bij de huisvesting van statushouders;

overwegende dat er op korte termijn te weinig woningen beschikbaar zijn om de landelijke verplichtingen waar te kunnen maken en dat er behoefte is aan maatwerk;

overwegende dat bestaande wachtlijsten voor sociale huurwoningen waar mogelijk niet nog langer zouden moeten worden;

overwegende dat woningcorporaties aangeven dat te koop staande sociale huurwoningen tijdelijk uit het verkooptraject getrokken zouden kunnen worden om als eerstelijnsopvang ingezet te kunnen worden, dat wil zeggen tijdelijke verhuur aan statushouders in overleg met de betrokken gemeente;

overwegende dat tijdelijke verhuur door toegelaten instellingen aan vergunninghouders nu niet mogelijk is op grond van art. 48, lid 1 Woningwet en art. 22a Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;

verzoekt de regering, het wettelijk mogelijk te maken dat gemeenten en woningcorporaties in het kader van de gemeentelijke huisvestingstaakstelling prestatieafspraken met elkaar kunnen maken waarbij tijdelijke verhuur zoals hierboven beschreven onder strikte condities wel kan,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:
Deze motie is voorgesteld door het lid Van Vliet. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.
Zij krijgt nr. 15 (34 468).

De heer **Van Vliet** (Van Vliet):
Dat was mijn inbreng in tweede termijn.

Voorzitter: Van Vliet

De **voorzitter**:
Dit was de tweede termijn van de zijde van de Kamer. We wachten even tot de Minister alle moties heeft.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De **voorzitter**:
Het woord is aan de Minister in tweede termijn voor zijn reactie op de ingediende moties.

Minister **Blok**:
Voorzitter. De heer De Vries ging nogmaals in op de positie van kleinere woningcorporaties. Ik geloof dat ik hem een beetje gerustgesteld heb over het taxeren en de ruimte die er is tot 1 mei. Zijn zorg betreft de «verkoop onder voorwaarden». «Verkoop onder voorwaarden» betekent dat een woningcorporatie ook echt moet terugkopen als aan de eisen wordt voldaan. Dat is geen theoretische verplichting. Die constructie is zowel voor DAEB-bezit als niet-DAEB-bezit aangegaan. Ik vind het dus ook wel logisch in de wet passen dat we die echt meetellen bij de beoordeling of een corporatie wel of niet klein is. Dat kan eigenlijk ook geen verrassing zijn; dat is al heel lang bekend.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
Dat is nu juist het punt; het is wel een verrassing. Voor deze wetgeving waren verschillende verplichtingen al aangegaan. Op dat moment kon die kleine corporatie niet weten dat dat tot een verplichte splitsing zou moeten leiden. Vanwege die onbillijkheid en het vele werk dat daarmee gemoeid is, vraag ik om enige compassie.

Minister **Blok**:
Het ingewikkelde hieraan is dat er veel compassie is met kleine corporaties – dat is ook vastgelegd in een amendement van de Kamer – maar dat er voor het bepalen van wat groot of klein is, natuurlijk een grens nodig is. Ik vind het niet logisch om terugkoopverplichtingen – dat zijn uiteindelijk harde verplichtingen – niet mee te tellen bij het bepalen van die grens. Daarin weeg ik natuurlijk mee dat het niet het eind van de wereld is wanneer je toch boven die grens zit, want we maken hier geen onuitvoerbare wetten. Het trekken van grenzen betekent dat je er soms boven kunt zitten. Dat kan ik niet wegdefiniëren.

De heer **Albert de Vries** (PvdA):
We kunnen nu discussiëren over de vraag waar de grenzen liggen enzovoorts, maar het enige wat ik vraag is om nog een keer met Aedes te praten over dat specifieke punt en om dan af te wegen of het redelijk is wat zij vragen. Ze hebben dat bij herhaling bij mij op tafel gelegd.

De **voorzitter**:
De Minister, tot slot op dit punt.

Minister **Blok**:

Ik wil in ieder geval toezeggen dat ik met Aedes en ook met de Autoriteit woningcorporaties, die hierop toezicht houdt, de praktische consequenties van deze eis voor kleine corporaties nog een keer ga wegen.
De heer De Vries gaat nog eens kijken naar zijn amendement. Zoals bekend, zijn mijn ambtenaren daarvoor altijd beschikbaar.
De heer De Vries heeft samen met de heer Van der Linde de motie op stuk nr. 12 ingediend. Deze motie gaat in op de situatie dat er hogere huren worden berekend dan op basis van het woningwaarderingsstelsel voor de hand zou liggen. In die motie wordt de regering verzocht om het wetsvoorstel inzake de Huurcommissie te voorzien van een concreet voorstel dat bijdraagt aan het tegengaan van de hiervoor genoemde ongewenste gevolgen. Dat wetsvoorstel is nog in ontwikkeling, dus laat ik de motie graag oordeel Kamer.

De **voorzitter**:
Voor alle duidelijkheid: de Minister heeft oordeel Kamer gegeven op de motie op stuk nr. 12.

Minister **Blok**:
De heer Ronnes krijgt inderdaad nog een reactie op de vraag of we in de toekomst bij passend toewijzen de rekenhuur of de kale huur gaan toepassen.
De heer Ronnes heeft de motie op stuk nr. 13 over de dividenduitkering ingediend. Daarin wordt de regering gevraagd om de Autoriteit woningcorporaties te verzoeken om haar besluit, dat bijdragen van de niet-DAEB-tak van een corporatie aan de DAEB-tak van een corporatie niet meegenomen mogen worden, te heroverwegen. Het dictum van die motie is niet helemaal juist, want de vraag in eerste termijn van de heer Ronnes ging over dividenden. Er is nog een andere bijdrage, namelijk de rente over de leningen aan de niet-DAEB-tak. Die mag wel worden meegenomen. Die loopt normaal gesproken af, omdat de lening afgelost wordt, maar die kan wel meegenomen worden.
Als het gaat om de dividenden, blijf ik van mening dat je die niet structureel moet meenemen. Ik gaf net al aan dat je in een situatie kunt komen waarin je de commerciële poot toch niet zelfstandig failliet kunt laten gaan. Eén van de lessen van de enquête is dat je het echt los moet knippen van het sociale deel. Er is ook nog een onwenselijke tussenmogelijkheid, namelijk die dat, als de commerciële activiteiten toch wat tegenvallen – er zijn grote delen in het land waar commerciële verhuur echt wel een spannende activiteit is – en je die inkomsten structureel hebt ingecalculeerd, je die rekening vervolgens toch moet presenteren aan de huurders van de sociale voorraad. Ook dat is onwenselijk. Ik ben wat dit betreft dan ook recht in de leer van de enquête: dividenden niet structureel meerekenen. Derhalve ontraad ik aanname van deze motie.

De **voorzitter**:
De motie-Ronnes op stuk nr. 13 is ontraden.

Minister **Blok**:
Ik kom bij de heer Bashir. Hij krijgt inderdaad nog bericht over de voortgang van de cao woningcorporaties. Ik wijs de heer Bashir er nogmaals op dat ik juridisch geen rol heb in cao's, anders dan in de cao die ikzelf sluit. Dat is overigens meteen één van de grootste van Nederland. Over die van de woningcorporaties kan ik adviezen geven: ik kan laten weten wat ik wenselijk vind en wat niet, maar ik heb daar geen juridische positie in. De heer Bashir wordt wel met de rest van de Kamer geïnformeerd over de reactie van Aedes.
De heer Bashir vroeg of er voldoende overzicht blijft over de dochterondernemingen. Ik ben met hem eens dat dit van belang is. In de jaren voordat de Woningwet er was, hadden veel corporaties echt een

indrukwekkende hoeveelheid dochterondernemingen. Vandaar dat ik nooit zo onder de indruk ben geweest van gemor dat inhield dat de Woningwet zo ingewikkeld is. In de oude situatie lustten ze er immers wel pap van. Maar ik ben het met de heer Bashir eens dat juist ook de huurdersorganisaties overzicht moeten houden. De huurdersorganisaties moeten ook instemming geven bij het oprichten van dochterondernemingen. Die positie is dus gewaarborgd.
De heer Bashir heeft de motie op stuk nr. 14 ingediend, waarin hij de regering verzoekt om huurders meer zeggenschap te geven bij de verkoop van sociale huurwoningen aan anderen dan zittende huurders of aan andere corporaties. Ik heb al aangegeven dat de positie van de huurders via de prestatieafspraken geborgd is. Daarbovenop een instemmingsrecht regelen, vind ik echt een inbreuk op het eigendomsrecht. Als je instemming wilt in de verkoop van bezit, moet je maar eigenaar worden. Je kunt niet een corporatie zo beperken in keuzes die heel verstandig kunnen zijn, die echt investeringsruimte kunnen creëren die een corporatie nodig heeft ten behoeve van het vervullen van haar kerntaak, namelijk het realiseren van nieuwe woningen voor mensen met een kleine portemonnee of het verbeteren van woningen voor de doelgroep. De motie op stuk nr. 14 moet ik dus ontraden.

De **voorzitter**:
De Minister heeft de motie-Bashir op stuk nr. 14 ontraden.

Minister **Blok**:
De heer Van Vliet heeft de motie op stuk nr. 15 ingediend, waarin hij verzoekt het wettelijk mogelijk te maken dat gemeenten en woningcorporaties in het kader van gemeentelijke huisvestingstaakstellingen prestatieafspraken met elkaar kunnen maken waarbij tijdelijke huur zoals beschreven, onder strikte condities wel kan. Het betreft tijdelijke verhuur aan vergunninghouders. Bij de behandeling van de Wet doorstroming waarin ook een aantal tijdelijke huurcontracten onder strikte voorwaarden mogelijk is gemaakt, heeft de heer De Vries een amendement ingediend waarmee hij aangeeft: geen tijdelijke verhuur door woningcorporaties voor de kerndoelgroep. Dat amendement is aangenomen. De heer Van Vliet zegt eigenlijk dat dit amendement niet van kracht zou moeten zijn voor statushouders. Mij lijkt dat dit niet logisch volgt uit het amendement. Dat zou ook echt een wetswijziging vragen. Per saldo moet ik de motie op stuk nr. 15 dan ook ontraden.

De **voorzitter**:
De Minister heeft de motie-Van Vliet op stuk nr. 15 ontraden. Daar komen we nog op terug, denk ik.
Ik kijk even naar de Minister. Was dat het?

Minister **Blok**:
Ik hoop hiermee ook de vragen in tweede termijn te hebben beantwoord.

De **voorzitter**:
Ik kijk even naar de collega's. Hebben zij nog een nabrander? Ik zie dat dat niet het geval is.
De stemmingen over de ingediende moties en het amendement, mocht dat in stemming komen, vinden volgende week dinsdag plaats.
Ik heb vier toezeggingen genoteerd.
– De Minister heeft toegezegd dat hij voor eind maart terugkomt op de door de Kamer aangenomen motie over het beloningsbeleid. Dat ligt nu bij Aedes. Hij zal dan een reactie geven op wat Aedes daar nog van zegt. Dat gaat over de voortgang met betrekking tot de cao.

- De Minister heeft toegezegd dat hij met een schriftelijke reactie komt op de opmerkingen en de vragen van de heer De Vries over de zesmaandstermijn bij wooncoöperaties.
- De Minister heeft toegezegd dat hij nog terugkomt op het passend toewijzen met betrekking tot kale huur en servicekosten. In het voorjaar zal hij ingaan op de vraag hoe dat dan zit, loopt en uitpakt.
- De Minister heeft toegezegd dat hij nog een keer nader overleg zal voeren met Aedes en vooral ook met de Autoriteit woningcorporaties over de praktische consequenties voor kleine corporaties van de verkoop onder voorwaarden.

Is dat correct? Ik zie de Minister ook knikken, dus dat is het geval.
Ik dank u allen voor uw inbreng.

Sluiting 14.10 uur.